Construgrisha S.A.

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016,
con el informe de los auditores independientes

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

Índice del Contenido

- Informe de los Auditores Independientes

- Estado Consolidado de Situación Financiera
- Estado Consolidado de Resultados Integrales
- Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
- Estado Consolidado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros Consolidados

Construgrisha S.A.

Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas de 2015
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Nota	2016	2015 (no auditado)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	923	52.017
Activos financieros	9	7.447	83.321
Inventario	10	789.988	750.523
Activos por impuestos corrientes	16	28.282	31.772
Servicios y otros pagos anticipados		27.640	25.153
		854.280	942.786
Activo no corriente			
Activos financieros	9	948	12.284
Propiedades, equipo y vehículos	11	39.524	38.540
Activo por impuesto a la renta diferido		-	2.607
		40.472	53.431
Total Activo		894.752	996.217

Arq. Thelmo Grijalva
Gerente General

Nuvia Campues
Contadora General

Construgrisha S.A.

Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas de 2015
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Nota	2016	2015 (no auditado)
Pasivo			
Pasivo corriente			
Cuentas y documentos por pagar	12	101.866	86.274
Préstamos y obligaciones financieras	14	34.181	47.243
Otras obligaciones corrientes	13	34.857	121.543
Beneficios a empleados		1.553	2.977
Provisiones de intereses	15	21.540	40.911
		193.997	298.948
Pasivo no corriente			
Partes relacionadas por pagar	19	586.215	556.244
Préstamos y obligaciones financieras	14	36.728	51.191
Beneficios a empleados		623	275
		623.566	607.710
Total Pasivo		817.563	906.658
Patrimonio			
Capital	18	100.000	100.000
Aportes para futuras capitalizaciones	18	800	800
Reservas	18	517	517
Otro resultado integral		(1.796)	(1.796)
Resultados acumulados	18	(22.332)	(9.962)
		77.189	89.559
Total Pasivo y Patrimonio		894.752	996.217

Arq. Thelmo Grijalva
Gerente General

Nayla Campues
Contadora General

Construgrisha S.A.

Estados Consolidados de Resultados Integrales
Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas de 2015
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Nota	2016	2015 (no auditado)
Ingresos de actividades ordinarias	20	489.881	1.212.421
Costo de ventas		(368.714)	(1.121.022)
Resultado bruto		121.167	91.399
Gastos administrativos y ventas	21	108.566	75.620
Otros ingresos		(2.663)	-
Resultado financiero	22	17.028	3.065
Resultado antes de participación de trabajadores en utilidades e impuesto a la renta		(1.764)	12.714
Impuesto a la renta	17	10.606	-
Resultado integral total		(12.370)	12.714

Arq. Thelmo Grijalva
Gerente General

Nuvia Campues
Contadora General

Construgrisha S.A.

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio
Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas de 2015
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

	Capital	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2014 (no auditado)	100.000	800	517	-	(22.675)	78.642
Resultado integral total	-	-	-	(1.796)	12.713	10.917
Saldo al 31 de diciembre de 2015 (no auditado)	100.000	800	517	(1.796)	(9.962)	89.559
Resultado integral total	-	-	-	-	(12.370)	(12.370)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	100.000	800	517	(1.796)	(22.332)	77.189

Arq. Thelmo Grijalva
Gerente General

Nuvia Campues
Contadora General

Construgrisha S.A.

Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas de 2015
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

	2016	2015 (no auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	546.562	1.197.573
Pagos a proveedores y empleados	(554.909)	(907.883)
Intereses pagados	(35.474)	(22.977)
Impuesto a la renta pagado	-	(8.948)
Otras	-	(38.836)
Efectivo neto (utilizado) provisto de las actividades de operación	(43.821)	218.929
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisiciónes de Propiedades, vehículos y equipos	(9.719)	(38.915)
Efectivo neto (utilizado) de las actividades de inversión	(9.719)	(38.915)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	29.971	(77.233)
Instituciones financieras	(27.525)	
Otros pagos	-	(58.536)
Efectivo neto provisto (utilizado) de las actividades de financiamiento	2.446	(135.769)
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(51.094)	44.245
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	52.017	7.772
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	923	52.017

Construgrisha S. A.

Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Año que terminó el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas de 2014
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

	2016	2015 (no auditado)
Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Resultado antes del 15% participacion trabajadores e impuesto a la renta	(12.370)	27.856
Ajustes por partidas que no requieren efectivo		
Depreciación	8.735	6.905
Impuesto a la renta diferido	2.607	-
Impuesto a la renta corriente		(8.948)
Provisiones	(19.371)	(21.178)
Participación de trabajadores en utilidades		(6.195)
Otros		2.444
Cambios netos en activos - (aumento) disminución:		
Activos financieros	87.210	13.848
Inventarios	(39.465)	102.231
Impuestos corrientes	3.490	-
Servicios y otros pagos anticipados	(2.487)	(37.059)
Otros activos	-	(23.850)
Cambios netos en pasivos - (aumento) disminución:		
Cuentas y documentos por pagar	15.592	65.067
Beneficios a empleados	(1.076)	-
Anticipos de clientes	-	64.030
Otras obligaciones corrientes	(86.686)	33.778
Efectivo neto (utilizado) provisto de las actividades de operación	(43.821)	218.929

Arq. Thelmo Grijalva
Gerente General

Nuvia Campoverde
Contadora General

Construgrisha S.A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas de 2015
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

1. Identificación de la Entidad

La empresa CONSTRUGRISHA S.A. es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario Primero del cantón Ibarra el 22 de marzo del 2010, y aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución SC.IJ.DJC.Q10.001563 de 16 de abril de 2010, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Ibarra el 6 de mayo de 2010 bajo partida No 157; inicia operaciones el 02 enero del 2015.

El objeto social de la empresa de acuerdo a sus estatutos es realizar:

1.- Estudios, planificación construcción y fiscalización de obras:

a. Civiles
b. Eléctricas
c. Telecomunicaciones
d. Urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos y carreteras y
e. Canales de riego

2.- Importación y exportación, distribución y comercialización de:

f. Materiales de Construcción
g. Equipos y herramientas relacionadas a la construcción
h. Explotación de minas y material pétreo

3.- Compra - venta de bienes inmuebles- Gestión Inmobiliaria

La Compañía desarrolla sus actividades a través de sus oficinas ubicadas en la ciudad de Ibarra, provincia de Imbabura - en la Av. Camilo Ponce 5-72, Intersección Av. José Tobar, que corresponde al domicilio tributario.

Consorcio Pugacho

El 23 de octubre de 2014 mediante escritura No. 2014-10-01-006-P008509 se constituye el Consorcio Pugacho, que tiene como objeto la construcción del Polideportivo Pugacho de la ciudad de Ibarra, el mismo que fue adjudicado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ibarra mediante el proceso de cotización COTO-GAD-I-004-2014 por un monto de US$327.781. Con un anticipo de contrato del 50%. El 8 de mayo de 2015 se firmó un contrato complementario No. 55-PS-2015 por US$46.950. El grado de avance físico al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es del 100%. A la fecha se encuentra firmada el acta de entrega recepción provisional.

Consorciado	% Participación	Calidad
Jorge Orlando Flores Valencia	50	Procurador común
Construgrisha S. A.	50	Socio

Al 31 de diciembre de 2016, según estados financieros, no auditados, del Consorcio se reflejan la siguientes cifras de importancia:

Total Activo	25.804
Total Pasivo	21.722
Patrimonio	4.082
Pérdida neta	(123)

Consorcio G&F

El 9 de diciembre de 2014 mediante escritura No. 2014-10-01-006-P009-507 se constituye el Consorcio G&F, que tiene como objeto la construcción del Polideportivo La florida de la ciudad de Ibarra, el mismo que fue adjudicado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ibarra mediante el proceso de cotización COTO-GAD-I-006-2014 por un monto de US$410.890. Con un anticipo del 50%.

Mediante acta de reunión de socios del Consorcio G&F, se resuelve que la Compañía, en calidad de Procurador Común, el Consorcio G&F administre los recursos provenientes de la facturación de planillas y anticipo del contrato.

El 5 de agosto de 2015 se firma el contrato complementario No. 165.PS-2015 por un valor de US$64.689. El grado de avance físico según planilla de fiscalización al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es del 100%.

Luego del proceso de Cotización COTO-GAD-I-015-201 mediante resolución No. 477-2015-GAD-I del 6 de agosto de 2015 del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ibarra se adjudicó a la Compañía el contrato 169-PSM-2015 para la Construcción del Polideportivo 19 de enero Caranqui, canchas de uso múltiple en el barrio 20 de Octubre y canchas de uso múltiple en el barrio Sueño Real, por un monto de US$325.975, con un anticipo del contrato del 50%. El grado de avance físico es del 100% y 75,98% al 31 de diciembre de 2016 y 2015 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016, según estados financieros, no auditados, del Consorcio se reflejan la siguientes cifras de importancia:

Total Activo	35.693
Total Pasivo	15.239
Patrimonio	20.454
Pérdida neta	(1.515)

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards (en adelante "IASB"). Los estados financieros fueron emitidos con la aprobación de la Gerencia General.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado Enmiendas, Mejoras e Interpretaciones a las normas existentes, que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación o que la Compañía posiblemente aplicará en el futuro. La Compañía tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, en la medida en la que le resulten aplicables:

Norma	Asunto	Emitida en:	Efectiva desde:	
Normas nuevas y revisadas:				
NIIF 9, Instrumentos Financieros.	Reemplazo de IAS 39 (NIC 9)	julio de 2014	1 de enero de 2018	*
NIIF 14, Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas.	Define los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los importes de gasto o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo con otras Normas.	enero de 2014	1 de enero de 2016	*
NIIF 15, Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes.	La NIIF 15 sustituye a la NIC 11 Contratos de Construcción y a la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles y CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes y SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad.	mayo de 2014	1 de enero de 2017	*
Modificaciones a las normas:				
IAS 40 Propiedades de Inversión	Transferencias de Propiedad para Inversiones	diciembre de 2016	1 de enero de 2018	**
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada.	diciembre de 2016	1 de enero de 2018	**
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación	diciembre de 2014	1 de enero de 2016	*
NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto	septiembre de 2014	1 de enero de 2016	*
NIIF 11, Acuerdos conjuntos	Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas	mayo de 2014	1 de enero de 2016	*
NIC 1 Presentación de los Estados Financieros	Iniciativa sobre Información a Revelar	diciembre de 2014	1 de enero de 2016	*
NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo y la NIC 38 Activos Intangibles	Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización.	mayo de 2014	1 de enero de 2016	*
NIC 27 Estados Financieros Separados	El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados.	agosto de 2014	1 de enero de 2016	*
NIC 41 Agricultura	Plantas Productoras.	junio de 2014	1 de enero de 2016	*
Mejoras				
IFRS 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Supresión de las exenciones de corto plazo para quienes adoptan por primera vez.	diciembre de 2016	1 de enero de 2018	*
IFRS 12 Revelación de Intereses en otras entidades.	Aclaración del alcance del estándar.	diciembre de 2016	1 de enero de 2017	**
IAS 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.	Medición, a valor razonable, de una asociada o de un negocio cojunto.	diciembre de 2016	1 de enero de 2018	**
NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas.	Cambios en los métodos de disposición.	septiembre de 2014	1 de enero de 2016	*
NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar	Contratos de servicios de administración.	septiembre de 2014	1 de enero de 2016	*
	Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados.			
NIC 19 Beneficios a los Empleados	Tasa de descuento: emisión en un mercado regional.	septiembre de 2014	1 de enero de 2016	*
NIC 34 Información Financiera Intermedia	Información a Revelar "en alguna otra parte de la información financiera intermedia".	septiembre de 2014	1 de enero de 2016	*

* Se permite su aplicación anticipada.
** Se permite su aplicación sea retrospectiva o prospectiva.

b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por la obligación de beneficios a empleados de jubilación patronal e indemnización por desahucio que es valorizada en base a métodos actuariales (ver nota 4 (f)), a partir de los registros de contabilidad de la Compañía.

c) Moneda de Presentación y Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US$), la cual es la moneda presentación y funcional de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración utilice juicios y estimaciones que son determinantes en la aplicación de las políticas contables y los importes incluidos en los estados financieros. La Compañía ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros y la experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía.

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 5 (a)	-	Instrumentos Financieros
Nota 5 (b)	-	Inventario
Nota 5 (c)	-	Propiedad, equipo y vehículos
Nota 5 (d)	-	Deterioro de los activos
Nota 5 (e)	-	Beneficios a los empleados
Nota 5 (f)	-	Provisiones y contingencias
Nota 5 (h)	-	Reconocimiento de Ingresos
Nota 5 (i)	-	Reconocimiento de Costos y Gastos

4. Inversiones en entidades controladas conjuntamente

Una operación controlada de forma conjunta es un negocio conjunto realizado por cada socio usando sus propios activos para conseguir operaciones conjuntas, que para el caso en mención constituye el Consorcio Pugacho y el Consorcio G&F, cuyos detalles contractuales de constitución y operación se presentan en la Nota 1.

La participación de la Compañía en los Consorcios antes citados ha sido registrada en sus estados financieros mediante la aplicación del método de consolidación proporcional.

5. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se enumeran a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente para todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras mantenidas para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial. Los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de liquidación de los mismos. La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros consolidados los siguientes activos financieros:

- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

  El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en bancos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

- Cuentas por Cobrar

  Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, si estos activos fueran a largo plazo, menos las pérdidas por deterioro. Las cuentas por cobrar se componen de: comerciales, otras cuentas por cobrar y empleados. Los costos de transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Son costos de transacción directamente atribuibles las comisiones, pagos de apertura de cuenta y otros costos. Los costos de transacción y las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados.

Baja en Cuentas

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Han vencido los derechos de la Compañía a recibir los flujos de efectivo del activo financiero.
- La Compañía haya transferido sus derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- La Compañía haya transferido sustancialmente todos sus riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

ii. Pasivos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura eficaz, según corresponda.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en el reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y créditos por pagar, se reconocen a su costo amortizado. La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros consolidados pasivos financieros por obligaciones financieras y créditos por pagar y dentro de esta categoría mantiene las cuentas por pagar comerciales, partes relacionadas y otras cuentas por pagar. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Son costos de transacción directamente atribuibles las comisiones, pagos de apertura de cuenta y otros costos. Los costos de transacción se reconocen en el estado de resultados consolidado.

Baja en Cuentas

Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido cancelada o ha expirado. Cuando un pasivo financiero se sustituye por otro del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones actuales de un pasivo se hayan modificado sustancialmente; tales permutas o modificaciones se tratan como bajas en cuentas del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconocen en el estado de resultados consolidado.

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera únicamente cuando la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iii. Capital Social

Constituido por 100 mil acciones de un valor nominal de US$1 cada una y clasificadas como patrimonio.

b) Inventario

Compuesto por los proyectos inmobiliarios, en construcción y terminados. Las existencias se mantienen registradas al costo de adquisición de terrenos, construcción de casas y desarrollos de proyectos de urbanización.

La valorización del inventario al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no exceden de su valor neto de realización. El valor neto de realización se establece con base en el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados necesarios para efectuar la venta. Si el costo del inventario llegara a superar el valor neto de realización, se reconoce dicha pérdida en el estado de resultados consolidado con crédito a la cuenta de Estimación de deterioro en el valor del inventario. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no han sido identificadas estas pérdidas.

El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos formados por consumo de materiales de bodega, costo de mano de obra directa empleada en la instalación y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión, también se incluyen la capitalización de los costos financieros atribuibles a cada bien.

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el periodo de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados.

c) Propiedad, Equipo y Vehículos

Reconocimiento y Medición

Los activos de propiedad, equipo y vehículos se encuentran valorizadas a costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y, si aplica, menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. La propiedad, equipo y vehículos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. Los cambios

en el valor de propiedad, equipo y vehículos por revaluaciones son registrados en otro resultado integral.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Cuando partes significativas de una partida de propiedad, equipo y vehículos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas en la enajenación de un elemento de propiedad, equipo y vehículos se determinan mediante la comparación de los ingresos por la enajenación con el importe en libros de propiedad, equipo y vehículos, y son reconocidas netas en ganancias o pérdidas en ventas de activos no corrientes en el estado de resultados integral.

Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, equipo y vehículos, son reconocidos en resultados integral cuando se incurren.

Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de propiedad, equipo y vehículo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Los métodos de depreciación, vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

	Vidas útiles estimadas en años
Equipo de computación	3
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

d) Deterioro de los Activos

i. Activos Financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de preparación de los estados financieros, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera a un activo financiero o un grupo de activos financieros como deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida) y que el evento de pérdida tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros que puedan calcularse de manera fiable.

Cuando existe evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes, el monto de la pérdida es reconocido en los resultados integrales.

La Compañía no ha reconocido en los resultados consolidados integrales del año estimación alguna para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes debido a que la Administración considera que no existe mayor riesgo que el representado en el saldo inicial de la estimación de deterioro respecto a la recuperación de dichos saldos.

De existir evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros de los activos financieros y el valor presente de los flujos futuros de efectivo (excluyendo las pérdidas crediticias esperadas a futuro que aún no hayan sido incurridas). El valor presente de los flujos futuros esperados es descontado utilizando la tasa original efectiva de interés de los activos financieros que originan la pérdida por deterioro. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es la actual tasa de interés efectiva.

El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de reserva y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados integral. Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, excluyendo impuesto diferido activo, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del

deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

e) Beneficios a los Empleados

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Compañía, utilizando información financiera pública.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios, pasados realizados por empleados será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en que los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad; cualesquiera ganancias y pérdidas actuariales y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

Jubilación Patronal

La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La Compañía no registra pasivo alguno por este beneficio debido a que los empleados mantienen menos de 10 años de servicio.

Desahucio

La obligación neta de la Compañía con respecto al desahucio está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio. Las indemnizaciones por desahucio son reconocidas cuando los empleados deciden dar por terminada la relación contractual con la Compañía.

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

De acuerdo al artículo 185 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, en los casos de terminación de la relación laboral solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Mientras transcurra el plazo de 30 días en el caso de la notificación de terminación del contrato pedido por el empleador, y de 15 días en el caso del desahucio solicitado por el trabajador, el Inspector de Trabajo procederá a liquidar el valor que representan las bonificaciones y la notificación del empleador no tendrá efecto alguno si al término del plazo no consignare el valor de la liquidación que se hubiere realizado. Lo dicho no obsta el derecho de percibir las indemnizaciones que por otras disposiciones corresponden al trabajador.

De acuerdo al artículo 188 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, el empleador que despidiere intempestivamente al trabajador, será condenado a indemnizarlo, de conformidad con el tiempo de servicio y según la siguiente escala:

- Hasta tres años de servicio, con el valor correspondiente a tres meses de remuneración; y,

- De más de tres años, con el valor equivalente a un mes de remuneración por cada año de servicio, sin que en ningún caso ese valor exceda de 25 meses de remuneración.

La fracción de un año se considerará como año completo.

El cálculo de estas indemnizaciones se hará en base de la remuneración que hubiere estado percibiendo el trabajador al momento del despido, sin perjuicio de pagar las bonificaciones a las que se alude en el caso del artículo 185 del Código de Trabajo.

En el caso del trabajador que hubiere cumplido 20 años y menos de 25 años de trabajo, continuada o interrumpidamente, adicionalmente tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal.
La Compañía registra una provisión por desahucio calculada sobre el 25% de la base de sueldos percibidos por los empleados al 31 de diciembre de 2016.

f) Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales la Compañía constituye provisiones son con cargo al resultado integral consolidado, los cuales corresponden principalmente a: costos acumulados de servicios, los beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

g) Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Los impuestos diferidos activo y pasivo son reconocidos sobre las diferencias temporales entre el valor contable y las bases fiscales de activos y pasivos de los estados financieros.

El pasivo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias imponibles, excepto:

- Cuando el pasivo por impuestos diferido surge del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y, en el momento de la transacción, no afecta al resultado contable ni al resultado tributario.

- Con respecto a las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con intereses en negocios conjuntos, cuando pueda ser controlado el momento en que serán revertidas las diferencias temporarias y sea probable que las diferencias temporarias no sean revertidas en un futuro previsible.

El activo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias deducibles, los traspasos de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias deducibles, y el traspaso de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados puedan revertirse y que las utilidades tributarias futuras permitan recuperar los activos por impuestos diferidos, excepto:

- Cuando el activo por impuestos diferido sobre la diferencia temporaria deducible surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea combinaciones de

negocios y que en el momento de la transacción no afecte a la utilidad contable ni a la utilidad tributaria.

- Con respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con negocios conjuntos; los activos por impuestos diferidos son reconocidos únicamente en la medida en que sea probable que dichas diferencias temporarias sean revertidas en un futuro previsible y que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de los activos por impuestos diferidos.

El activo por impuestos diferido no reconocidos es re evaluado en cada fecha de balance y son reconocidos en la medida en que sea probable que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de dichos activos por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos activo y pasivo se valoran con las tasas impositivas vigentes para cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, basándose en los tipos que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance.

El impuesto a la renta diferido sobre partidas reconocidas directamente en patrimonio se reconoce también en el patrimonio neto.

El impuesto a la renta activo y pasivo se compensan si existe un derecho legal exigible para compensar los activos y pasivos por impuesto a la renta corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

h) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genere el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Venta de bienes

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas, derechos y beneficios inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes.

Contratos de Construcción

Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en esta más cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y puedan ser valorizados de manera confiable.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de realización del contrato.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato pueden ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

i) Reconocimiento de Costos y Gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

j) Gastos Financieros

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos, los gastos bancarios y comisiones bancarias. Todos los costos por préstamos se reconocen en los resultados utilizando el método de interés efectivo.

6. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

7. Administración de Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados de la Compañía constituyen las cuentas por pagar y obligaciones financieras. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la Compañía. La Compañía posee también cuentas por cobrar compuestas de: comerciales y otras cuentas por cobrar y dinero en efectivo obtenidos directamente de sus operaciones.

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

a) Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas. La Compañía, a través de sus políticas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

b) Riesgo de Crédito:

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de las cuentas por cobrar.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	2016	2015 (no auditado)
Efectivo y equivalentes de efectivo	923	52.017
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	7.444	64.125
Otras cuentas por cobrar	3	-
Empleados	-	19.196
	8.370	135.338

Riesgo de Crédito relacionado con Cuentas por Cobrar Comerciales

En los años 2016 y 2015, no ha sido registrada en los resultados integrales estimación alguna para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes debido a que la Administración considera que el saldo de dicha estimación cubre completamente el riesgo respecto a la recuperación de dichos saldos, cuyo resumen de antigüedad se muestra a continuación:

	2016	2015 (no auditado)
Vigentes no deteriorados	-	-
Créditos vencidos		
De 0 a 30 días	-	-
De 31 a 60 días	956	64.125
De 61 a 90 días	3.578	-
De 91 a 120 días	2.910	-
	7.444	64.125

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por US$923 al 31 de diciembre de 2016 (US$52.017 al 31 de diciembre de 2015), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en caja y bancos son mantenidos substancialmente con bancos regulados por la Superintendencia de Bancos con AAA-, según las respectivas agencias calificadoras y cooperativa de ahorro y crédito, y en cooperativas de ahorro y crédito reguladas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

c) Riesgo de Liquidez:

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Gerencia para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

Con el propósito de cumplir altos niveles de liquidez, la Administración mantiene y monitorea una proyección de fondos de 90 días en los que se incluyen los niveles de entradas de efectivo de las cuentas por cobrar a clientes y las salidas de efectivo esperadas para cuentas por pagar, obligaciones financieras y otras cuentas por pagar.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

	2016	2015 (no auditado)
Plazo indefinido	586.215	556.244
Vigentes por vencer:		
Hasta 30 días	103.585	-
De 31 a 60 días	18.190	-
De 61 a 90 días	1.190	219.779
De 91 a 120 días	1.190	78.936
De 121 a 1 año	10.714	53.235
De 1 a 2 años	14.286	51.191
De 2 a 3 años	14.286	-
De 3 a 4 años	9.334	-
	758.990	959.385

A continuación se muestra el ratio del índice de liquidez:

	2016	2015 (no auditado)
Activo corriente	854.280	942.786
Pasivo corriente	193.997	298.948
Indice de liquidez	4,40	3,15

d) Riesgo de Mercado:

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio, tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento de la Compañía como el valor de los instrumentos financieros que mantiene, así como también los precios de los productos que comercializa la Compañía. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a estos riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

e) Administración de Capital

El objetivo de la Compañía respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los accionistas y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

El capital monitoreado con base en el ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, fue como sigue:

	2016	2015 (no auditado)
Total patrimonio	77.189	89.559
Total activo	894.752	996.217
Ratio de patrimonio	0,09	0,09

8. Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por US$923 al 31 de diciembre de 2016 (US$52.017 al 31 de diciembre de 2015), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en caja y bancos son mantenidos substancialmente con bancos regulados por la Superintendencia de Bancos con AAA-, según las respectivas agencias calificadoras y cooperativa de ahorro y crédito, y en cooperativas de ahorro y crédito reguladas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

9. Activos financieros

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, como cuentas por cobrar se componen como sigue:

	2016	2015 (no auditado)
Corriente:		
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	7.444	64.125
Otras cuentas por cobrar	3	-
Empleados	-	13.626
	7.447	77.751
Efectos de consolidación	-	5.570
	7.447	83.321
No Corriente:		
Otras cuentas por cobrar	948	12.284

La exposición de la Compañía a los riesgos de crédito relacionados con las cuentas por cobrar comerciales se revelan en la Nota 7 (b).

10. Inventario

La composición de los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 como inventario, es como sigue:

	2016	2015 (no auditado)
Lotes de terreno	83.278	232.140
Viviendas en construcción	624.457	455.993
Viviendas terminadas	68.726	-
	776.461	688.133
Efectos de consolidación	13.527	62.390
	789.988	750.523

11. Propiedad, Equipo y Vehículos

A continuación un resumen de la composición y el movimiento de propiedad, equipo y vehículos durante los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015:

	Equipos de computación	Maquinarias y equipos	Muebles y enseres	Vehículos	Total
Costo:					
Saldos al 31 de diciembre de 2014 (no auditado)	4.101	4.310	-	-	8.411
Adiciones	-	11.596	-	26.300	37.896
Saldos al 31 de diciembre de 2015 (no auditado)	4.102	15.906	-	26.300	46.308
Adiciones	4.470	750	4.499	-	9.719
Saldos al 31 de diciembre de 2016	8.572	16.656	4.499	26.300	56.027
Depreciación acumulada:					
Saldos al 31 de diciembre de 2014 (no auditado)	(139)	(431)	-	-	(570)
Adiciones	(834)	(1.104)	-	(5.260)	(7.198)
Saldos al 31 de diciembre de 2015 (no auditado)	(973)	(1.535)	-	(5.260)	(7.768)
Adiciones	(2.255)	(1.368)	(378)	(4.734)	(8.735)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(3.228)	(2.903)	(378)	(9.994)	(16.503)
Valor neto en libros:					
Al 31 de diciembre de 2014 (no auditado)	3.962	3.879	-	-	7.841
Al 31 de diciembre de 2015 (no auditado)	3.129	14.371	-	21.040	38.540
Al 31 de diciembre de 2016	5.344	13.753	4.121	16.306	39.524

12. Cuentas y documentos por pagar

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 :

	2016	2015 (no auditado)
Proveedores no relacionados	89.746	12.544
Proveedores relacionados (nota 19)	1.356	-
	93.118	12.544
Efectos de consolidación	8.748	73.730
	101.866	86.274

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionada con las cuentas por pagar y obligaciones financieras se revela en la Nota 7 (c).

13. Otras obligaciones corrientes

El siguiente es un resumen de las otras obligaciones corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	2016	2015 (no auditado)
Anticipos de clientes	24.887	73.030
Obligaciones con la Administración Tributaria (nota 16)	5.152	1.508
Sueldos por pagar	1.771	2.617
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	567	856
Otras cuentas por pagar	-	2.862
Por beneficios de ley de empleados	-	1.109
	32.377	81.982
Efectos de consolidación	2.480	39.561
	34.857	121.543

14. Préstamos y obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos de la Compañía por concepto de Préstamos y obligaciones financieras están compuesto de la siguiente manera:

	Tasa de interés	Vencimiento	2016 Corriente	2016 No corriente	2015 (no auditado) Corriente	2015 (no auditado) No corriente
Tarjetas de crédito			528	-	2.958	-
Préstamos bancarios						
Cooperativa de Ahorro y Crédito Pilahuin Tio	15%	16/7/2020	16.653	36.728	14.285	51.191
Banco de Guayaquil	11,34%	23/2/2017	17.000	-	30.000	-
			34.181	36.728	47.243	51.191

15. Provisiones de intereses

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos de la Compañía por concepto de provisiones de intereses están compuesto de la siguiente manera:

	2016	2015 (no auditado)
Intereses Partes Relacionadas (nota 19)	19.873	-
Intereses bancarios		
Cooperativa de Ahorro y Crédito Pilahuin Tio	1.667	379
Otros		40.532
	21.540	40.911

16. Impuestos Corrientes

Los saldos que se muestran en los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015, como activos y pasivos por impuestos corrientes, se componen de la siguiente manera:

	2016	2015 (no auditado)
Activo:		
Impuesto al Valor Agregado	-	850
Impuesto a la Renta	297	2.485
	297	3.335
Efectos de consolidación	27.985	28.437
	28.282	31.772
Pasivo (nota 13):		
Impuesto al Valor Agregado	1.709	-
Retenciones de Impuesto a la Renta	1.553	1.110
Retenciones de IVA	1.890	398
	5.152	1.508
Efectos de consolidación	1.692	2.394
	6.844	3.902

De acuerdo a la normativa tributaria vigente en Ecuador, el Impuesto al Valor Agregado IVA tomado como crédito tributario únicamente corresponde a las compras de bienes y servicios que van ser utilizados en los contratos de construcción con terceros.

17. Impuesto a la Renta

La composición del gasto de impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015 (no auditado)
Corriente	7.998	-
Diferido	2.607	-
	10.605	-

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa es el 22%. La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la entidad antes de impuesto a la renta:

	2016	2015 (no auditado)
Utilidad (pérdida) antes de Participación de Trabajadores	(1.764)	(8.403)
Participación de Trabajadores	-	
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta	(1.764)	(8.403)
Efectos de consolidación	1.501	
Más (menos):		
Gastos no deducibles	48.471	14.176
Amortización de pérdidas tributarias	(11.851)	
Base imponible	36.357	5.773
Impuesto a la renta causado (tasa 22%)	7.998	1.270

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país en los términos y condiciones determinados en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, podrían obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe la correspondiente inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil respectivo hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Régimen de Precios de Transferencia

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004, se estableció con vigencia a partir del año 2005, las normas que deben aplicar las compañías para la determinación de los precios de transferencia en sus transacciones con partes relacionadas. Mediante Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 242 del 29 de diciembre de 2007, con vigencia para el ejercicio fiscal 2008, las mencionadas normas son ratificadas y ampliadas. En complemento con las disposiciones vigentes el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril de 2008 y reformada por las resoluciones NAC-DGER2008-1301 publicada en el Registro Oficial 452 del 23 de octubre de 2008 y NAC-DGERCGC09-00286 publicada en el Registro Oficial 585 de 7 de mayo de 2009, ha dispuesto que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro

de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los cinco millones de dólares (US$ 5.000.000) deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Complementariamente la mencionada Resolución No. NAC-DGER2008-0464 establece que la Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley.

Según Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013 se aprobaron las reformas a la Resolución No. NAC-DGER2008-0464 a través de las cuales se dispone la presentación del Anexo de Precios de Transferencia a los contribuyentes que efectúen transacciones con partes relacionadas locales y del exterior por un monto superior a tres millones de dólares (US$3.000.000), así como también se dispone la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia a los contribuyentes que efectúen transacciones con partes relacionadas locales y del exterior por un monto superior a seis millones de dólares (US$6.000.000).

Mediante resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 511 de fecha 29 de mayo de 2015 se derogan las resoluciones No. NAC-DGER2008-0464, Publicada en el Registro Oficial 324, del 25 de abril de 2008, No. NAC-DGER2008-1301, publicada en el Registro Oficial 452, del 23 de octubre del 2008, No. NAC-DGER2009-0286, publicada en el Registro Oficial 585, del 7 mayo de 2009, No. NAC-DGER13-0011, publicada en el Suplemento del Registro Oficial 878, del 24 de mayo del 2013 y NAC-DGERCGC13-00859 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 146, del 18 de diciembre de 2013,en la cual establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de trasferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US$3.000.000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares (US$15.000.000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

No obstante, la Administración Tributaria en ejercicio de sus facultades legales podrá solicitar, mediante requerimientos de información, a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, por cualquier monto o cualquier tipo de operación o transacción, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley, quienes para dar cumplimiento a este requerimiento tendrán un plazo no menor a 2 meses.

Determinación del Anticipo Impuesto a la Renta

A partir de la vigencia del Decreto Ejecutivo 374, publicado en el Registro Oficial Suplemento 209 de fecha 8 de junio de 2010, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en

cualquier modalidad contractual y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

Si el anticipo de impuesto a la renta calculado es mayor a las retenciones en la fuente del año corriente, la diferencia se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año.

En caso de que el anticipo de impuesto a la renta calculado sea menor a las retenciones en la fuente del año corriente, el anticipo deberá ser liquidado junto con el impuesto causado del siguiente año, sin efectuar pago alguno en los meses siguientes de julio y septiembre.
El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste se establece como impuesto mínimo definitivo.

El anticipo estimado de la Compañía correspondiente al año 2016 es de US$6.364 y deberá ser liquidado con el impuesto causado de dicho periodo en abril de 2017.

Dividendos en efectivo

Los dividendos pagados a sociedades locales y del exterior, que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, son exentos del impuesto a la renta. Los dividendos distribuidos a personas naturales domiciliadas en Ecuador, sociedades del exterior domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición tributaria, están sujetos a retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

A partir del 24 de noviembre de 2011, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) incrementó del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación en lo siguiente:

- Todo pago efectuado desde el exterior, incluso aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas correspondientes no ingresen al Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) generado y pagado por importación de ciertas materias primas, insumos y bienes de capital dispuestos por el Comité de Política Tributaria, podrá ser utilizado como

crédito tributario aplicable al pago del impuesto a la renta del contribuyente, por cinco periodos fiscales.

Otros beneficios del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. Para efectos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo, las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.

Las sociedades cuyo capital accionario, en un monto no menor al 5%, se transfiera a título oneroso a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrán diferir el pago del impuesto a la renta y su anticipo, hasta por cinco ejercicios fiscales, con el correspondiente pago de intereses, calculados sobre la base de la tasa activa corporativa, en los términos que se establecen en el Reglamento de Aplicación para la Ley de Régimen Tributario Interno. Este beneficio será aplicable siempre que tales acciones se mantengan en propiedad de los trabajadores.

Los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.
Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta US$ 1,000 que no constituyan pagos por tarjetas de crédito.
- Pagos de amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen interés a las tasas referenciales.
- Pagos efectuados por administradores u operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos por concepto de dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, a favor de sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en Ecuador, siempre que no estén domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición tributaria.

A partir del año 2013, la tasa de impuesto a la renta corporativa ecuatoriana será del 22%.

Durante el plazo de 5 años, las Medianas empresas, tendrán derecho a la deducción del 100% adicional de los gastos incurridos en los siguientes rubros:

- Capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, que mejore la productividad, y que el beneficio no supere el 1% del valor de los gastos efectuados por conceptos de sueldos y salarios del año en que se aplique el beneficio;

- Gastos en la mejora de la productividad a través de las siguientes actividades: asistencia técnica en desarrollo de productos mediante estudios y análisis de mercado y competitividad; asistencia tecnológica a través de contrataciones de servicios profesionales para diseño de procesos, productos, adaptación e implementación de procesos, de diseño de empaques, de desarrollo de software especializado y otros servicios de desarrollo empresarial que serán especificados en el Reglamento de esta ley, y que el beneficio no superen el 1% de las ventas; y,
- Gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales, tales como ruedas de negocios, participación en ferias internacionales, entre otros costos o gastos de similar naturaleza, y que el beneficio no supere el 50% del valor total de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.

Cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas, existirá una deducción del 100% adicional correspondiente a remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por un período de cinco años.

La depreciación y amortización que correspondan a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a la implementación de mecanismos de producción más limpia, a mecanismos de generación de energía de fuente renovable (solar, eólica o similares) o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva, y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, se deducirán con el 100% adicional, siempre que tales adquisiciones no sean necesarias para cumplir con lo dispuesto por la autoridad ambiental competente para reducir el impacto de una obra o como requisito o condición para la expedición de la licencia ambiental, ficha o permiso correspondiente. En cualquier caso deberá existir una autorización por parte de la autoridad competente. Este gasto adicional no podrá superar un valor equivalente al 5% de los ingresos totales.

18. Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2016 Y 2015, el capital social de la compañía consiste en 100.000 acciones ordinarias de un dólar de valor nominal unitario.

Aporte Futuras Capitalizaciones

En Junta General de Accionistas del 18 de diciembre del 2014 se resuelve incrementar el capital de la compañía a US$100.000. Por lo que, de la Cuenta por Pagar Partes Relacionadas- Accionistas se acredita el valor US$100.000 a la cuenta Aportes Futuras Capitalizaciones, el saldo de la cuenta al 31 de diciembre del 2016 Y 2015 es de US$800.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran a la reserva legal, por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

19. Partes Relacionadas

Transacciones con Partes Relacionadas:

El siguiente es un resumen de las principales transacciones que la Compañía ha mantenido con sus compañías relacionadas:

	2016	2015 (no auditado)
Préstamos recibidos	164.883	602.245
Intereses pagados	41.906	-

El detalle de las cuentas por pagar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015 (no auditado)
Cuentas y documentos por pagar:		
Thelmo Grijalva	1.356	-
Partes relacionadas por pagar:		
Alexandra Barrazueta	13.797	2.150
Nancy Terán	51.000	51.000
Thelmo Grijalva	511.452	485.977
Jhon Barrezueta		7.500
Edwin Cervantes		7.000
Otros	9.966	2.617
	586.215	556.244
Provisiones de intereses:		
Nancy Terán	6.276	-
Thelmo Grijalva	13.597	-
	19.873	-

Compensaciones Recibidas por los Ejecutivos Claves de la Compañía:

	2016	2015 (no auditado)
Remuneraciones	4.800	4.344
Beneficios sociales y bonificaciones	983	890
	5.783	5.234

20. Ingresos por Actividades Ordinarias

Un resumen de los ingresos obtenidos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	2016	2015 (no auditado)
Bienes inmuebles	352.749	993.713
Contratos de construcción	132.047	247.688
Descuento en ventas	-	(29.507)
Devolución en ventas	(14.941)	-
Otros	20.026	527
	489.881	1.212.421

21. Gastos Administrativos y Gastos de Ventas

La composición de los gastos administrativos de los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	2016	2015 (no auditado)
Gastos de personal:		
Beneficios sociales	7.259	5.729
Desahucio	398	191
Jubilación patronal	-	55
Otros	8	-
Sueldos y salarios	23.930	14.458
Participación trabajadores	-	6.195
	31.595	26.628
Honorarios profesionales	15.585	1.923
Impuestos y contribuciones	10.483	22.812
Depreciación	8.815	6.094
Garantías	3.781	-
Mantenimiento y reparaciones	3.128	2.495
Combustible y lubricantes	1.779	2.926
Publicidad	1.756	-
Vigilancia	1.348	-
Legales	1.319	1.442
Seguros	972	5.016
Suministros y materiales	554	530
Servicios básicos	485	529
Alimentación	45	-
Gestión	-	1.623
Seguridad	-	196
Transporte y movilización	-	3
Otros	26.921	3.403
	108.566	75.620

22. Resultado Financiero

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el resultado financiero se presenta de la siguiente manera:

	2016	2015 (no auditado)
Comisiones	928	1.461
Intereses	16.103	1.597
Otros	(3)	7
	17.028	3.065

23. Hechos ocurridos después del Período sobre el que se informa

Desde el 31 de diciembre de 2016 hasta el 31 de agosto de 2017, fecha de autorización para la publicación de estos estados financieros, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.

Arq. Thelmo Grijalva
Gerente General

Nuvia Campues
Contadora General